



# 2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期） --2017 年海南省政府专项债券（九期）项目平衡 调整财务评价报告

励诚咨字[2021]第 008 号

## 一、地区经济情况

### （一）地区生产总值

2018 年，琼海市地区生产总值 264.10 亿元，按可比价格计算，比上年增长 3.8%。其中，第一产业增加值 82.33 亿元，增长 4.3%；第二产业增加值 38.33 亿元，增长 4.7%；第三产业增加值 143.43 亿元，增长 3.3%。三次产业增加值占地区生产总值的比重分别为 31.2:14.5:54.3。

2019 年，琼海市地区生产总值 283.3 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.1%。其中，第一产业增加值 91.2 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 36.1 亿元，增长 5.3 %；第三产业增加值 156 亿元，增长 5.6%。三次产业结构调整为 32.2: 12.7: 55.1。

2020 年，琼海市实现地区生产总值 292.1 亿元，按可比价格计算，比上年增长 3.0%。其中，第一产业增加值 94.6 亿元，增长 4.6%；第二产业增加 40.2 亿元，增长 13.9%；

第三产业增加值 157.3 亿元，下降 0.5%。三次产业结构调整为 32.4:13.8:53.8。

### （二）地区人均年收入

---

2018 年，琼海市常住居民人均可支配收入 23325 元，比上年增长 9.1%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 32995 元，增长 8.4%；农村常住居民人均可支配收入 15400 元，增长 8.4%。住户存款 248.92 亿元，增长 9.4%。城镇居民人均住房建筑总面积 42.5 平方米，增长 1.9%；农村居民人均住房建筑总面积 31.8 平方米，增长 0.5%。

2019 年，琼海市城乡居民人均可支配收入 25302 元，比上年增长 8.5%。按常住地分，城镇常住居民人均可支配收入 35621 元，比上年增长 8.0%；农村常住居民人均可支配收入 16601 元，比上年增长 7.8%。

2020 年，琼海市城乡居民人均可支配收入 26745 元，比上年增长 5.7%。按常住地分，城镇常住居民人均可支配收入 36711 元，比上年增长 3.1%，农村常住居民人均可支配收入 17905 元，比上年增长 7.9%。

### **（三）一般公共预算收支**

2018 年，琼海市全口径一般公共预算收入 39.07 亿元，比上年增长 20.1%。其中，地方一般公共预算收入 16.20 亿元，同口径同比增长 10.7%。全市地方一般公共预算支出 57.08 亿元，增长 21.8%。关联民生支出累计 49.67 亿元，同比增长 31.0%。

2019 年，琼海市全口径一般公共预算收入 37.25 亿元，比上年减少 4.4 %。其中，地方一般公共预算收入 15 亿元，下滑 7.4%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 10.74 亿元，下滑 6.4%；非税收入 4.26 亿元，下滑 9.9%。全市地方一般公共预算支出 62.78 亿元，与上年持平。

2020 年，琼海市地方一般公共预算收入 16.1 亿元，比上年增长 7.2%；全市地方一般公共预算支出 53.11 亿元，比上年下降 13.8%。

#### **（四）政府性基金预算收支**

2018 年，琼海市政府性基金总收入 213299 万元，增收 24959 万元，同比增长 13.3%，完成年度预算的 90.7%。其中，地方政府性基金收入 106538 万元；省级补助收入 1250 万元；债务转贷收入 50000 万元；上年结余 55511 万元。全市政府性基金支出 213299 万元，同比增长 13.3%，完成年度预算的 90.7%。其中，地方政府性基金支出 159205 万元；调出资金 369 万元。收支相抵年终结余 53725 万元。

2019 年，琼海市政府性基金总收入 147362 万元，减收 65937 万元，同比下降 30.9%，完成年度预算的 53.8%。其中，地方政府性基金收入 23541 万元，同比减收 82997 万元，下降 77.9%；省级补助收入 4088 万元；债务转贷收入 35000 万元；上年结余 53725 万元；调入资金 31008 万元。全市政府性基金支出 136646 万元，同比下降 14.4%，完成年度预算的 49.9%。其中，地方政府性基金支出 105638 万元，同比减支 53567 万元，下降 33.6%；调出资金 1411 万元；债务还本 29597 万元。收支相抵年终结余 10716 万元。

2020 年，琼海市政府性基金总收入 307750 万元，增收 160388 万元，同比增长 108.9%，完成年度预算的 84.2%。其中，地方政府性基金收入 152424 万元，同比增收 128881 万元，增长 547.5%；省级补助收入 66945 万元；债务转贷收入 75000 万元；上年结余 10716 万元；调入资金 2665 万元。全市政府性基金支出 269684 万元，同比增长 97.4%，完成年度预算的 73.8%。其中，地方政府性基金支出 234416



万元，同比增支 128778 万元，增长 121.9%；调出资金 33268 万元；债务还本 2000 万元。收支相抵年终结余 38066 万元。

### （五）地方债务情况

2018 年初琼海市一般政府债务余额 220222 万元，当年增加 70818 万元，归还到期本金 10605 万元，年末未到期债务余额 280435 万元；专项政府债务余额 260560 万元，当年增加 50000 万元，当年还本支出 6000 万元，年末余额 304560 万元。

2019 年初琼海市地方政府债务余额 593996 万元（其中一般债务 282436 万元，专项债务 311560 万元），当年地方政府债务收入 154284 万元（其中一般债务 119284 万元，专项债务 35000 万元），地方政府债务还本支出 52182 万元（其中一般债务 22585 万元，专项债务 29597 万元），年末地方政府债券转贷余额 696098 万元，（其中一般债务 379135 万元，专项债务 316963 万元），全部为尚未到期地方政府债务。

2020 年初琼海市地方政府债务余额 696098 万元（其中一般债务 379135 万元，专项债务 316963 万元），当年地方政府债务收入 144139 万元（其中一般债务 69139 万元，专项债务 75000 万元），地方政府债务还本支出 23266 万元（其中一般债务 21266 万元，专项债务 2000 万元），年末地方政府债券转贷余额 816971 万元，（其中一般债务 427008 万元，专项债务 389963 万元），全部为尚未到期地方政府债务。

## 二、项目概述

琼海市位于海南省东部沿海，陆地面积 1710 平方公里，海域面积 1530.8 平方公里。现辖 12 个镇，5 个居，204 个村（居）委会，



一个专属经济区（华侨农场），常住人口 51.57 万，旅居世界 28 个国家和地区的华侨、华人及港澳台同胞 55 万人，素有“文化之乡”“华侨之乡”“文明之乡”美誉，是充满传奇色彩的红色娘子军故乡、博鳌亚洲论坛永久会址所在地，著名的中国温泉之乡。

根据《2017 年海南省政府土地储备专项债发行结果公告》得知，2017 年 11 月 14 日，海南省政府成功发行海南省政府土地储备专项债券，发行总额 40 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券。债券以省本级、市县为单位多项目集合发行，共发行 13 期，期限为 5 年期，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，票面利率 4.49%。，项目如下表所示：

**表 1 2017 年琼海市土地储备专项债券（一期）项目情况**

序号	项目名称	项目地块简要介绍	总投资 (亿元)	本批债券使 用额度 (亿元)
1	05-2 号地 块	该项目地块位于琼海市博鳌镇，项目用地总面积 308.34 亩，新增建设用地 268.65 亩，农用地面积 268.65 亩，耕地面积 228.77 亩。	0.81	0.79
2	07-1 号地 块	该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 122.33 亩，新增建设用地 122.33 亩，农用地面积 118.59 亩，耕地面积 108.71 亩。	0.26	0.26
3	07-2 号地 块(其中包 括仙寨安 置区用地)	该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 310.64 亩，新增建设用地 276.39 亩，农用地面积 276.39 亩，耕地面积 224.70 亩。	1.45	1.36
4	07-3 号地 块(其中包 括蓬莱安 置区用地)	该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 419.06 亩，新增建设用地 336.90 亩，农用地面积 321.69 亩，耕地面积 262.90 亩。	1.28	1.23

5	07-4 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 165.99 亩，新增建设用地 166.00 亩，农用地面积 166.00 亩，耕地面积 155.43 亩。	1.14	1.06
6	07-5 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 155.96 亩，新增建设用地 134.47 亩，农用地面积 134.47 亩，耕地面积 108.08 亩。	1.38	1.27
7	07-6 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 135.13 亩，新增建设用地 125.24 亩，农用地面积 125.24 亩，耕地面积 66.90 亩。	0.28	0.28
8	07-7 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 261.84 亩，新增建设用地 211.26 亩，农用地面积 211.26 亩，耕地面积 172.28 亩。	1.39	1.30
9	09-6 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 174.59 亩，新增建设用地 69.96 亩，农用地面积 32.69 亩，耕地面积 28.49 亩。	1.16	1.07
10	08-1 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 256.00 亩，新增建设用地 182.16 亩，农用地面积 182.16 亩，耕地面积 141.00 亩。	1.44	1.33
11	09-1 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇，项目可供出让面积 358.00 亩。	0.02	0.02
12	09-5 号地块	该项目地块位于琼海市中原镇，项目可供出让面积	0.03	0.03
	合 计		10.64	10.00

根据《财政部办公厅关于进一步加快新增地方政府债券项目预算执行进度的 通知》（财办预〔2019〕179 号）要求加快新增债券项目预算执行进度的精神，经批准，拟对 2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）--2017 年海南省政府专项债券（九期）中的 07-2

号地块(其中包括仙寨安置区用地)项目债券资金额度分配进行调整,并将调整出来的资金分配至乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目和嘉积镇土地收储项目。本次调整金额合计为10,110.35万元,其中用于乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目8,200.35万元,嘉积镇土地收储项目1,910万元。具体情况如下:

表2 本次调整项目情况汇总表

单位:人民币万元

序号	项目名称	调减额度	调增额度
1	乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目	0	8,200.35
2	嘉积镇土地收储项目	0	1,910.00
3	07-2号地块(其中包括仙寨安置区用地)项目	10,110.35	0

本次调整项目基本情况如下:

1. 项目名称:乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目

乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目涉及4个地块,分别为博鳌乐城国际医疗旅游先行区8单元-1号地块、博鳌乐城国际医疗旅游先行区9单元-2号地块、博鳌乐城国际医疗旅游先行区9单元-1号地块、博鳌乐城国际医疗旅游先行区7单元-2号地块。



(1) 博鳌乐城国际医疗旅游先行区 8 单元-1 号地块，该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 299.71 亩，新增建设用地 182.16 亩，农用地面积 182.16 亩，耕地面积 162.98 亩。该项目地块已取得农用地转用及土地征收批复文件，正在开展征地工作。

(2) 博鳌乐城国际医疗旅游先行区 9 单元-2 号地块，该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 243.85 亩，新增建设用地 184.98 亩，农用地面积 184.88 亩，耕地面积 161.25 亩。该项目地块已取得农用地转用及土地征收批复文件，正在开展征地工作。

(3) 博鳌乐城国际医疗旅游先行区 9 单元-1 号地块，该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 516.68 亩，新增建设用地 421.96 亩，农用地面积 421.96 亩，耕地面积 384.98 亩。该项目地块已取得农用地转用及土地征收批复文件，正在开展征地工作。

(4) 博鳌乐城国际医疗旅游先行区 7 单元-2 号地块，该项目地块位于琼海市中原镇，项目用地总面积 284.03 亩，新增建设用地 257.00 亩，农用地面积 257.00 亩，耕地面积 207.12 亩。该项目地块已取得农用地转用及土地征收批复文件，正在开展征地工作。

## **2. 项目名称：嘉积镇土地收储项目**

嘉积镇土地收储项目涉及 1 个地块为琼海市嘉积 JJ-028 号地块，项目内容：

琼海市嘉积 JJ-028 号地块位于琼海市嘉积镇，项目用地总面积 37.99 亩，新增建设用地 37.99 亩，农用地面积 37.99 亩，耕地面积 6.24 亩。正在办理项目地块用地报批手续。

为保障本项目合理融资需求，按照《新预算法》（2014年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）等文件精神，结合本项目建设计划和琼海市2017年发债计划，琼海市政府决定通过发行地方政府专项债券实施本项目，以满足琼海市土地储备的融资需求。

### 三、评估要素

2017年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。2018年财政部公布《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号），鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89号文件的要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

此外，根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对 2017 年海南省琼海市土地储备专项债券（一期）收益与融资自求平衡调整方案分析评价如下：

### （一）资金充足性

本次调整的项目于 2017 年已发行专项债券 10 亿元。根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本债券存续期内还本付息资金充足，其中：乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目本息覆盖率可达到 7.90，嘉积镇土地收储项目本息覆盖率可达到 1.39。详见表 3：

表 3 项目本息覆盖情况表

单位：人民币万元

序号	项目	调整后项目总投资	用于资金平衡的项目收益	期末项目累计现金结存额	本次调增额度	预计债券本息	本息覆盖率 <sup>1</sup>	本息覆盖倍数 <sup>2</sup>
1	乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目	56,950.18	77,456.47	69,256.12	8,200.35	10,041.33	7.90	7.71
2	嘉积镇土地收储项目	1,648.68	3,242.82	2,812.12	1,910.00	2,338.80	2.2	1.39
合计		58,598.86	80,699.29	72,068.24	10,110.35	12,380.13		

对此，我们从投资估算、债券发行和还本付息、发债项目盈利能力、偿债能力和可持续性等方面分析如下：

#### 1. 投资估算

本次已发行债券利率根据《2017 年海南省政府土地储备专项债券发行结果公告》，按 4.49% 进行测算。发行费率暂取 0.10%。据此估

<sup>1</sup> 本息覆盖率 = (期末项目累计现金结存额/债券本息) + 1，下同

<sup>2</sup> 本息覆盖倍数 = 项目总收益/债券本息，下同



算本项目总投资为 58,598.86 万元，其中：乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目总投资为 56,950.18 万元和嘉积镇土地收储项目总投资为 1,648.68 万元。详见表 4：

表 4 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
1	乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目							
1.1	前期费用					19,549.20		19,549.20
1.2	征地补偿安置 费用					22,109.04		22,109.04
1.3	前期开发建设 费					13,442.76		13,442.76
1.4	运营期利息		368.20	368.20	368.20	368.20	368.20	1,840.98
1.5	发行费用	8.20						8.20
	合计	8.20	368.20	368.20	368.20	55,469.20	368.20	56,950.18
2	嘉积镇土地收储项目							
2.1	前期费用					213.26		213.26
2.2	征地补偿安置 费用					624.81		624.81
2.3	前期开发建设 费					379.90		379.90
2.4	运营期利息		85.76	85.76	85.76	85.76	85.76	428.80
2.5	发行费用	1.91						1.91
	合计	1.91	85.76	85.76	85.76	1,303.73	85.76	1,648.68

## 2. 债券发行和还本付息

本项目债券的还本付息方式为每年付息，最后一次利息随本金一起支付。本项目债券本息合计 12,380.12 万元，其中：乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目本息合计 10,041.33 万元、嘉积镇土地收储项目本息合计 2,338.80 万元。自发行之日起五年期债券存续期还本付息情况如表 5：

表 5 债券还本付息表

### (1) 乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目

单位：人民币万元

年份/ 项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
债券期 初余额		8,200.35	8,200.35	8,200.35	8,200.35	8,200.35	
本期还 款		368.20	368.20	368.20	368.20	8,568.55	10,041.33
其中： 利息		368.20	368.20	368.20	368.20	368.20	1,840.98
本金						8,200.35	8,200.35
债券期 末余额	8200.35	8,200.35	8,200.35	8,200.35	8,200.35	-	

### (2) 嘉积镇土地收储项目

单位：人民币万元

年份/项 目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
债券期 初余额		1,910.00	1,910.00	1,910.00	1,910.00	1,910.00	
本期还 款		85.76	85.76	85.76	85.76	1,995.76	2,338.80
其中：利 息		85.76	85.76	85.76	85.76	85.76	428.80
本金						1,910.00	1,910.00
债券期 末余额	1,910.00	1,910.00	1,910.00	1,910.00	1,910.00	-	-

### 3. 发债项目盈利能力、偿债能力和可持续性

本次拟调整的专项债券资金为 10,110.35 万元，其中分配至乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目使用 8,200.35 万元；分配至嘉积镇土地收储项目使用 1,910 万元。

各年度投资计划及资金筹措方案详见表 5，项目现金流平衡表详见表 6：

表 6 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2021 年
一	乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目	
(一)	资金筹措	
1	自筹资金	48,749.83
2	债券发行	8,200.35
3	合计	56,950.18
(二)	资金使用	
1	建设资金使用金额合计	56,950.18
2	资金余额（资金筹措 — 资金使用）	—
二	嘉积镇土地收储项目	
(一)	资金筹措	
1	自筹资金	1,217.97
2	债券发行	1,910.00
3	合计	3,127.97
(二)	资金使用	
1	建设资金使用金额合计	1,648.68
2	资金余额（资金筹措 — 资金使用）	1,479.29

表 7-1 乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目现金流模拟测算表

单位：万元

年度	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
现金流入							
自筹资金流入					48,749.83		48,749.83



债券资金流入	8,200.35						8,200.35
运营期现金流入						77,456.47	77,456.47
现金流入总额	8,200.35				48,749.83	77,456.47	134,406.65
现金流出							
运营期现金流出					55,101.00		55,101.00
债券还本付息		368.20	368.20	368.20	368.20	8,568.55	10,041.33
发行费用	8.20						8.20
现金流出总额	8.20	368.20	368.20	368.20	55,469.20	8,568.55	65,150.53
现金净流量							
当年项目现金净流入	8,192.15	-368.20	-368.20	-368.20	-6,719.37	68,887.93	69,256.12
期末项目累计现金结存额	8,192.15	7,823.95	7,455.76	7,087.56	368.20	69,256.12	

表 7-2 嘉积镇土地收储项目现金流模拟测算表

单位：人民币万元

年度	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
现金流入							
自筹资金流入					1,217.97		1,217.97
债券资金流入	1,910.00						1,910.00
运营期现金流入						3,242.82	3,242.82
现金流入总额	1,910.00				1,217.97	3,242.82	6,370.79
现金流出							
运营期现金流出					1,217.97		1,217.97
债券还本付息		85.76	85.76	85.76	85.76	1,995.76	2,338.80
发行费用	1.91						1.91

现金流出总额	1.91	85.76	85.76	85.76	1,303.73	1,995.76	3,558.68
现金净流量							
当年项目现金净流入	1,908.09	-85.76	-85.76	-85.76	-85.76	1,247.06	2,812.12
期末项目累计现金结存额	1,908.09	1,822.33	1,736.57	1,650.81	1,565.05	2,812.12	

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现建设期内所需建设资金存在缺口的情况，且各项目每年资金余额为正值，满足项目自身收益还本付息的前提下，仍有富余资金，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

#### 4. 小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到相关项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

### (二) 资金稳定性

本项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础。

#### 1. 乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目

(1) 本项目收入来源为土地出让收入，具体情况如下表：

表 8-1 乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目土地出让收入预测表

涉及地块	项目用地面积 (亩)	收储成本	预计出让面积 (亩)	预计土地出让价格 (万元/亩)	预计地块未来出让收入	应计提基金 (资金)	预计可支配土地出让收入(土地出让收入扣减应计提基金(资金))
------	---------------	------	---------------	--------------------	------------	---------------	--------------------------------



博鳌乐城国际医疗旅游先行区 8单元-1号地块	299.71	10,501.54	299.71	120.00	25,175.93	8,441.66	16,734.28
博鳌乐城国际医疗旅游先行区 9单元-2号地块	243.85	9,377.28	243.85	120.00	20,483.44	6,618.30	13,865.14
博鳌乐城国际医疗旅游先行区 9单元-1号地块	516.68	23,042.13	516.68	120.00	43,401.33	13,071.26	30,330.07
博鳌乐城国际医疗旅游先行区 7单元-2号地块	284.03	12,180.06	284.03	120.00	23,858.48	7,331.49	16,526.99
合计	1,344.28	55,101.00	1,344.28	480.00	112,919.18	35,462.71	77,456.47

## (2) 运营成本

本项目支出主要为前期费用、征地补偿安置费用及前期开发建设费用，运营成本如下表所示：

表 8-4 乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目营运成本表

序号	项目名称	项目用地情况总面积 (亩)	前期费用	征地补偿安置 费用	前期开发建设费用 (按*万元/亩 估算)	费用 总合计 (万元)
1	博鳌乐城国际医疗旅游先行区 8单元-1号地块	299.71	2,575.08	4,929.33	2,997.14	10,501.54
2	博鳌乐城国际医疗旅游先行区 9单元-2号地块	243.85	2,928.21	4,010.56	2,438.51	9,377.28



3	博鳌乐城国际医疗旅游先行区 9 单位-1 号地块	516.68	9,377.53	8,497.77	5,166.83	23,042.13
4	博鳌乐城国际医疗旅游先行区 7 单位-2 号地块	284.03	4,668.39	4,671.38	2,840.30	12,180.06
合计		1344.276	19,549.20	22,109.04	13,442.76	55,101.00

## 2. 嘉积镇土地收储项目

(1) 本项目收入来源土地出让收入。具体情况如下表：

表 8-3 嘉积镇土地收储项目土地出让收入预测表

单位：人民币万元

涉及地块	项目用地面积(亩)	收储成本	预计出让面积(亩)	预计土地出让价格(万元/亩)	预计地块未来出让收入	应计提基金(资金)	预计可支配土地出让收入(土地出让收入扣减应计提基金(资金))
琼海市嘉积 JJ-028 号地块	37.99	1,217.97	37.99	200.00	5,318.60	2,075.78	3,242.82
合计	37.99	1,217.97	37.99	200.00	5,318.60	2,075.78	3,242.82

## (2) 运营成本

本项目支出主要为前期费用、征地补偿安置费用及前期开发建设费用，收储成本如下表所示：

表 8-4 嘉积镇土地收储项目营运成本表

单位：人民币万元

序号	项目名称	项目用地情况总面积(亩)	前期费用	征地补偿安置费用	前期开发建设费用(按*万元/亩估算)	费用总合计(万元)
----	------	--------------	------	----------	--------------------	-----------

1	琼海市嘉积 JJ-028 号地块	37.99	213.26	624.81	379.90	1,217.97
合计		37.99	213.26	624.81	379.90	1,217.97

根据《海南省人民政府关于印发海南省征地统一年产值标准和海南省征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（琼府[2014]36号），琼海市征地统一年产值标准关于嘉积镇、博鳌镇、中原镇的征地补偿费用为 108468 元/亩。

本项目专项债券还本付息以项目周边地块的国有土地使用权出让收入为基础。本项目涉及的国有土地使用权出让收入预测，以项目区域范围内可出让面积、土地用途、容积率指标等为基数，参考所在片区基准地价、近期历史成交价、未来经济增长、城市商品房销售价格等标准，合理预估本项目的土地出让单价，并据此测算相关收入。

根据《财政部关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综[2006]68号）等相关文件要求，琼海市土地出让收入需计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金以及农田水利建设资金等各项资金，上述各项资金计提比例如下：

计提农业土地开发资金依据“琼财建[2005]288号”文件执行，即我市按照 8.2 元/平方米计提农业土地开发资金；

（2）国有土地收益基金依据“琼财综[2007]669号”文件执行，即，按照土地总成交价款的 3%计提国有土地收益基金。

（3）根据《海南省被征地农民参加社会养老保险办法》（琼府【2013】21号）规定，按出让总价款的 5%提取被征地农民养老保障统筹准备金。

（4）根据琼财建[2007]1939号文件规定：“上缴省财政 10%的土地出让金，是按扣除 3%的国有土地收益基金和按规定比例计提的

农业土地开发资金后的余额计算。另从 2011 年起上缴省财政土地出让金比例上调至 20%。依据省政府“琼府[2013]7 号”文件规定，从 2013 年 1 月起调降至 15%。

(5) 土地出让净收益是指扣除征地补偿费、土地开发建设费、新增建设用地土地有偿使用费、耕地占用税、耕地开垦费、耕地指标费用、计提农业土地开发基金、土地收益基金、征地农民养老保障统筹准备金、上缴省级土地出让金后的余额。

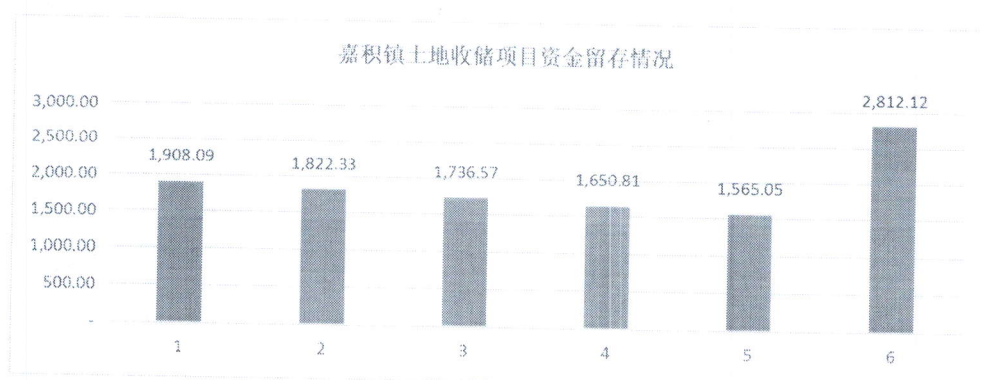
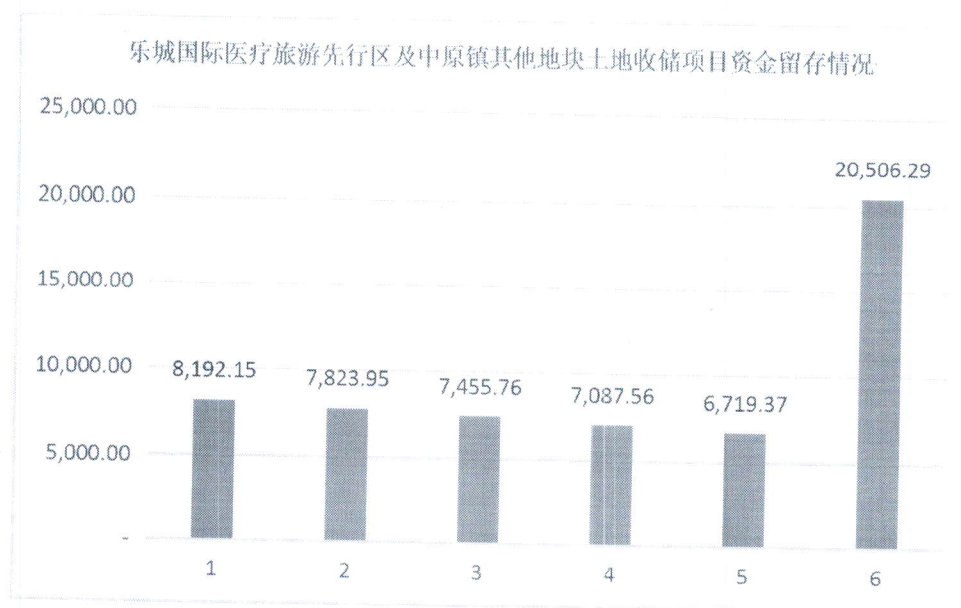
(6) 城镇廉租住房保障资金依据“琼府[2007]77 号”文件执行，即按土地出让净收益的 10%划转廉租住房资金专户。

(7) 依据琼财非税[2011]1676 号文件规定：“从土地收益中提取 10%用于农田水利建设。”

(8) 依据琼财非税[2011]1833 号文件规定：“从土地出让收益中计提 10%教育资金。

按照预估的土地出让单价、出让计划及成本费用，在项目存续期间有稳定的政府性基金收入，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本期专项债券各项目资金稳定性较可靠。因此，本期专项债券各项目资金稳定性较可靠。各项目债券存续期内资金留存情况如下图所示：





综上，针对本项目在本期专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对本项目资金稳定性产生重大影响的情况。

#### 四、风险分析

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当各项目的运营收入下降 10%的情况下，各项目的债券本息覆盖率仍然 $>1$ ；当各项目的运营成本分别上升 10%的情况下，各项目的债券本息覆盖率仍然 $>1$ 。因此，本项目中各子项目的项目收益对债券还本付息保障性较高，项目可通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。各子项目的压力测试情况详见下表：

表 9-1 乐城国际医疗旅游先行区及中原镇其他地块土地收储项目压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析) <sup>注</sup>	-10%	-5%	0%	5%	10%
土地出让收入变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	8.50	8.97	9.45	9.92	10.39
债券本息资金覆盖率	7.13	7.51	7.90	8.28	8.67
债券本息资金覆盖倍数	6.94	7.33	7.71	8.10	8.49

表 9-2 嘉积镇土地收储项目压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析) <sup>注</sup>	-10%	-5%	0%	5%	10%
土地出让收入变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	2.30	2.39	2.47	2.56	2.64
债券本息资金覆盖率	2.06	2.13	2.20	2.27	2.34
债券本息资金覆盖倍数	1.25	1.32	1.39	1.46	1.53

总体来看,本次项目专项收入对其拟使用的募集资金保障程度较高;但未来国有土地出让收入等受宏观经济影响大。若未能实现收入计划,不能偿还到期债券本金,可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还,进而在项目收入实现后予以归还,或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

## 五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措,并以国有土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述,通过发行地方政府专项债券的方式,满足 2017 年海南省琼海市土地储备专项债券(一期)收益与融资自求平衡调整方案项目建设的资金需求,应是现阶段较优的资金解决方案。

---

广西励诚会计师事务所(普通合伙)



2021年11月10日